



RADICACION: 08 001 40 53 008 2019 00017 00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARCELIANO ENRIQUE PACHECO CANTILLO
DEMANDADO: FELIPE HUMBERTO BOTERO GOMEZ

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL ORAL. BARRANQUILLA, ENERO VEINTICUATRO (24) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

I ASUNTO

Procede el Juzgado a dictar Sentencia anticipada dentro del proceso verbal instaurado por MARCELIANO ENRIQUE PACHECO CANTILLO, a través de apoderado judicial, contra FELIPE HUMBERTO BOTERO GOMEZ.

Encontramos que a voces del artículo 278 del CGP., en cualquier estado del proceso y con fundamento en la expresión “deberá”, que está inmersa en la redacción de la citada normatividad, el Juez está en la obligación de dictar sentencia anticipada cuando se encuentre probada la carencia de legitimación en la causa. Bajo este contexto, encuentra el Despacho procedente dictar sentencia anticipada, toda vez que las pruebas aportadas permiten determinar la carencia de legitimación en la causa por activa.

II PRETENSIONES

La parte demandante solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, suscrito el 1 de enero de 2008, entre MARCELIANO ENRIQUE PACHECO CANTILLO y FELIPE HUMBERTO BOTERO GOMEZ, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de abril a junio de 2017.

III FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Presenta la parte demandante, como fundamentos fácticos los que se sintetizan por el Despacho así:

Que FELIPE HUMBERTO BOTERO GOMEZ, suscribió contrato de arrendamiento de local comercial No 16, ubicado en la carrera 43 No 8-12.

Indicó que, el contrato se celebró el 1 de enero de 2008, por el término de un año, para cancelar la suma de \$1.610.000, que en la actualidad es de \$1.900.000 mensuales.

Precisó que, el arrendatario ha incumplido la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada, incurriendo en mora en el pago correspondiente a los meses de abril a junio de 2017, para un total adeudado de \$5.700.000.

IV EXCEPCIONES

FELIPE HUMBERTO BOTERO GOMEZ, a través de apoderado judicial, propuso como excepciones de mérito las que denominó: expiración e inexistencia del contrato de arrendamiento; mala fe por parte del demandante; existencia de otro arrendador y cobro de lo no debido e inexistencia de la obligación.



V PROBLEMA JURÍDICO

La base de la presente controversia estriba en determinar si se dan los presupuestos jurídicos para dar por terminado el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble objeto de la Litis y en consecuencia ordenar su restitución; o si por el contrario se configura la falta de legitimación en la causa por activa.

VI ACTUACIÓN PROCESAL

El trámite del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado se ajustó efectivamente al modelo previsto por la ley adjetiva. El auto admisorio de la demanda se notificó a la parte demandada FELIPE HUMBERTO BOTERO GOMEZ, quien contestó la demanda, se opuso a las pretensiones y presentó excepciones de mérito.

VII CONSIDERACIONES

Antes de resolver el fondo de la litis, se hace necesario examinar si en este proceso se dan los elementos necesarios, como son: la competencia del Juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y para comparecer en juicio.

Los presupuestos del proceso se cumplieron a cabalidad en esta litis: En efecto el Juez escogido por el actor para rituar el proceso tiene competencia para hacerlo en virtud de la cuantía de la demanda y el lugar de ubicación del inmueble objeto de la litis. La demanda satisfizo los requerimientos de la ley procesal civil. Las partes son capaces pues la presunción legal de capacidad no fue desvirtuada, y las que comparecieron al proceso lo hicieron a través de personas con derecho de postulación.

Por lo anterior, conforme al artículo 132 del CGP, efectuado el control de legalidad no se advierten vicios que puedan invalidar lo actuado, ya que se encuentran cumplidos estos presupuestos procesales que permiten decidir de fondo el proceso.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

Ahora bien, atendiendo al principio normativo que gobierna los actos jurídicos dentro del sistema del derecho positivo, el artículo 1602 de la norma civil establece que todo contrato legalmente celebrado se convierte en ley para las partes, quienes quedan obligadas a cumplir fielmente todas las prestaciones acordadas de él, de tal suerte que el desconocimiento unilateral de las obligaciones emanadas del vínculo contractual coloca al contratante incumplido en la situación de verse sometido a cualquier acción judicial que intente su contraparte.

En el caso bajo examen, la parte demandante convocó a la parte demandada (arrendatario) a un proceso verbal de restitución para que hiciera entrega de los bienes descritos en la demanda.

Como bien es sabido, el artículo 164 del CGP señala que: *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.”*, consagrándose así un estado de necesidad probatoria para que el operador judicial pueda proferir un fallo judicial de instancia, siendo que dichas pruebas producidas en el proceso son de vital importancia para llevar un grado de certeza



o convencimiento al funcionario judicial, acerca de los hechos base, ya sea de las pretensiones, excepciones, etc.

Por su parte, el artículo 167 ibídem, estipula que: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”*, constituyéndose una regla técnica de la carga de la prueba mediante la cual las partes de un proceso por ser los interesados directos, deben procurar que las pruebas se aporten y practiquen en los momentos procesales requeridos, ya que por obvias razones son las más interesadas en demostrar los hechos soportes de sus pretensiones o excepciones si son del caso.

En ese orden de ideas, el artículo 384 del CGP, concerniente a la restitución del inmueble arrendado, señala en el numeral 1º que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en el interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*.

De manera, que le incumbe a la parte demandante en primer lugar, probar en esta clase de proceso la relación contractual existente con respecto a la parte pasiva de la demanda, y para ello se allegó el contrato suscrito entre MARCELIANO ENRIQUE PACHECO CANTILLO, en calidad de arrendador y FELIPE HUMBERTO BOTERO GOMEZ, en calidad de arrendatario, obrante con los anexos de la demanda.

En el sub-exámene, la parte demandante invoca como causal de la acción de restitución, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde abril de 2017.

Por su parte, el extremo pasivo interpuso excepciones de mérito, y si bien es cierto que el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del CGP, dispone que el demandado no será oído en el proceso si no consigna a órdenes del juzgado los cánones que se causen durante el curso del proceso, no lo es menos que la Corte Constitucional, en sentencia T-482/20 dispuso que, cuando no se tenga certeza sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no debe exigirse al demandado la prueba del pago de los cánones, para ser escuchado en el proceso judicial, tal como se aprecia seguidamente:

“Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.”

Así las cosas, dado que la parte demandada sostuvo la expiración e inexistencia del contrato de arrendamiento por existir otro arrendador, de lo cual aporta pruebas, con base en la jurisprudencia transcrita será oída.

Argumentó el demandado que si bien, el demandado ostentó la calidad de propietario del inmueble en el año 2009, y posteriormente realizó donación a Mery Helen Perez Fernandez, dichos actos jurídicos fueron irregulares, por lo que la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito de Barranquilla revocó la sentencia de



pertenencia que le otorgaba la propiedad del inmueble al demandante, y, posteriormente el Juzgado 13 Civil del Circuito de Barranquilla, dentro de acción reivindicatoria con radicado 2015-00909, dictó sentencia que se encuentra ejecutoriada, ordenando la restitución del inmueble.

Por lo anterior, el demandado sostuvo que se configuró la causal de expiración del contrato de arrendamiento, por extinción del derecho del arrendador, conforme a los artículos 2008 y 2016 del Código Civil.

Con base en la anterior exposición, el Juzgado de origen, 7° Civil Municipal, mediante auto de mayo 10 de 2018, decretó como prueba de oficio, inspección judicial sobre el proceso reivindicatorio instaurado por Julio Eduardo Gerlein Echeverría y otros contra MARY HELEN PEREZ FERNANDEZ, radicado bajo el No 2015-00909, que se tramitaba en el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla.

Siendo recibido el citado expediente, se advierte que en dicho proceso se profirió sentencia el 16 de marzo de 2017, que se encuentra ejecutoriada, donde se declaró que el inmueble objeto del proceso pertenece a Ricardo Camilo Gerlein Arana y otros, ordenándose a Mery Helen Perez Fernandez la restitución del mismo.

Posteriormente, dentro del mencionado proceso reivindicatorio, el 13 de septiembre de 2017, por parte del Juez Trece Civil del Circuito de Barranquilla, se llevó a cabo la diligencia de entrega del inmueble a favor de los demandantes, dejándose a FELIPE HUMBERTO BOTERO GOMEZ, en calidad de arrendatario de la sociedad HERMANOS GERLEIN ECHEVERRIA SAS, debiendo suscribir, a partir de dicha fecha, el contrato de arrendamiento del local comercial.

Finalmente se observó en el expediente que, la Sala Octava Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito de Barranquilla, en audiencia celebrada el 14 de febrero de 2020, declaró infundado el recurso de revisión promovido por Mary Helen Perez Fernandez, contra la sentencia del 16 de marzo de 2017, proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla.

Así las cosas, se entra a analizar si con la decisión emitida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso 2015-00909, el demandante MARCELIANO ENRIQUE PACHECO CANTILLO, perdió la condición de arrendador del inmueble objeto del proceso y por ende la legitimación en la causa por activa.

En los procesos de restitución de inmueble arrendado, se encuentra legitimado para ejercer la acción, la persona capacitada para demandar, que no es otra que el arrendador.

En ese orden de ideas la sentencia del 16 de marzo de 2017, donde se declaró que el inmueble objeto del proceso pertenece a Ricardo Camilo Gerlein Arana y otros, ordenándose a Mery Helen Perez Fernandez la restitución del mismo, y con la diligencia del 13 de septiembre de 2017, por parte del Juez Trece Civil del Circuito de Barranquilla, en la que se entregó el inmueble a favor de los demandantes, dejándose a FELIPE HUMBERTO BOTERO GOMEZ, en calidad de arrendatario de la sociedad HERMANOS GERLEIN ECHEVERRIA SAS, se configuró la causal de expiración del contrato de arrendamiento, por extinción del derecho del arrendador, conforme a los artículos 2008 y 2016 del Código Civil.

Las citadas normas señalan:



“ARTICULO 2008. <CAUSALES DE EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS>. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.
3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.

ARTICULO 2016. <EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR SOBRE LA COSA>. Extinguiéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento aún antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado.

Si, por ejemplo, el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario de la cosa, expira el arrendamiento por la llegada del día en que debe cesar el usufructo o pasar la propiedad al fideicomisario; sin embargo de lo que se haya estipulado entre el arrendador y el arrendatario sobre la duración del arriendo, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 853, inciso 2o.”

Las normas transcritas se subsumen al caso bajo estudio, toda vez que con la reivindicación del inmueble a favor de los Hermanos Gerlein Echeverria SAS, donde se dejó a Felipe Botero Gomez en calidad de arrendatario de éstos, se configuró la extinción del derecho de Marceliano Pacheco Cantillo sobre el inmueble, dado que perdió la posesión que ostentaba y que había donado a Mery Helen Perez Fernandez.

De tal suerte que, al expirar el arrendamiento otorgado por el demandante, carece de legitimación en la causa por activa para reclamar la restitución del inmueble, máxime que el mismo ya ha sido restituido a terceros con base en sentencia que se encuentra ejecutoriada, por lo que, acceder a las pretensiones de esta demanda afectaría, además, el principio de seguridad jurídica.

Acorde con lo expuesto entonces, las pretensiones de la demanda están destinadas al fracaso, y en ese orden de ideas, por disponerlo expresamente el Código General del Proceso, al resultar vencido en las pretensiones de la demanda, se impone la condena en costas al demandante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 365 numeral 1º, del Código General del Proceso que establece que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto.

Las agencias en derecho se fijarán en el 1 smlmv con base en el artículo 5 del ACUERDO No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del CSJ.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VIII RESUELVE

1. Declarar la carencia de legitimación en la causa por activa, por las razones anteriormente señaladas.
2. Negar las pretensiones de la demanda.



3. Condenar en costas a la parte demandante.
4. Se fijan las agencias de derecho en suma de 1 smlmv de conformidad con el artículo 5° del ACUERDO No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del CSJ.
5. Devolver al Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, el expediente contentivo del proceso reivindicatorio instaurado por Julio Eduardo Gerlein Echeverría y otros contra MARY HELEN PEREZ FERNANDEZ, radicado bajo el No 2015-00909, que se tramitó en ese Juzgado, y que obró como prueba dentro del presente proceso.
6. Ejecutoriada la presente decisión, archívese el proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO
JUEZ